

小笠原諸島における住宅供給の現況

小笠原村における住宅関連施策の実施地域

＜父島＞

小笠原住宅の建替
(3ページ参照)

凡例

- 集落地域
 農業地域
 自然保護地域
 その他地域
 幹線道路

宅地分譲事業
(2ページ参照)

宅地分譲事業
(8ページ参照)

＜母島＞

凡例

- 集落地域
 農業地域
 自然保護地域
 その他地域
 幹線道路

小笠原住宅の建替
(3ページ参照)

宅地分譲事業
(2ページ参照)

小笠原村における住宅供給の現況①

- 小笠原村では、近年、年平均で約20戸の住宅が着工している状況。
- 村では、移住、定住促進策として持家を増やすため、宅地分譲事業を実施。

■小笠原村における住宅着工数(新設)

	計	持家	分譲住宅	貸家
2015年 (H27)	7	6	1	0
2016年 (H28)	10	3	1	6
2017年 (H29)	14	5	0	9
2018年 (H30)	7	3	1	3
2019年 (R1)	15	0	0	15
2020年 (R2)	20	4	0	16
2021年 (R3)	33	4	0	29
2022年 (R4)	24	0	0	24
2023年 (R5)	53	2	0	51
2024年 (R6)	17	0	0	17
年平均	20	3	0	17

出典：各年の東京都統計年鑑

■分譲地の整備(小笠原村)

【母島】 静沢地区で整備を開始(令和10年度分譲開始予定)

【父島】 奥村地区で宅地8区画(1区画160㎡程度)を分譲、販売(令和6年度)

⇒7区画は土地譲渡契約が完了

1区画は令和8年度に再募集を実施し、契約準備中

※契約等の条件として、土地譲渡契約締結後4年以内に着工し、5年以内に完成させ、かつ、自ら継続して居住することを課している。

<申込者の資格>

- 自ら居住するための住宅を必要とすること。
- 小笠原村に住民登録をしており、年齢が18歳以上であること。
または、旧島民のうち、年齢が18歳以上で永住の目的をもって小笠原村に移住しようとする者であること。
- 自ら居住するための住宅を建築できること。
- 小笠原村の集落地域内に、自ら居住することのできる土地及び自ら居住する住宅を所有していないこと。



父島 奥村地区分譲地

等

小笠原村における住宅供給の現況②

- 東京都では、旧島民の帰島の促進等のため設置している小笠原住宅に加え、新たに移住及び定住の促進等に資する住宅を設置、管理することとし、東京都小笠原移住定住促進住宅条例を制定（令和8年3月31日公布、施行）。
- 同条例の趣旨に沿った事業として、清瀬アパート及び沖村アパートの建替を実施中。

■小笠原住宅の建替事業(東京都)

- 小笠原住宅(全393戸)のうち、老朽化が進行している清瀬アパート30戸、沖村アパート60戸を「小笠原移住定住促進住宅」(地域優良賃貸住宅)として建替を実施中。清瀬アパートは、第1期工事が令和9年中に竣工予定。

清瀬アパート(父島)



30戸 (3DK 50㎡)

建替



RC造5階建
2棟 44戸
(15戸 (2K・43.6㎡)
15戸 (2DK・56.7㎡)
14戸 (3DK・64.7㎡))
⇒現状より14戸増加

沖村アパート(母島)



60戸 (3DK 50㎡)

建替



RC造4階建
4棟 60戸
(12戸 (2K・43.6㎡)
36戸 (2DK・56.7㎡)
12戸 (3DK・64.7㎡))

(仮称) 沖村第3アパート

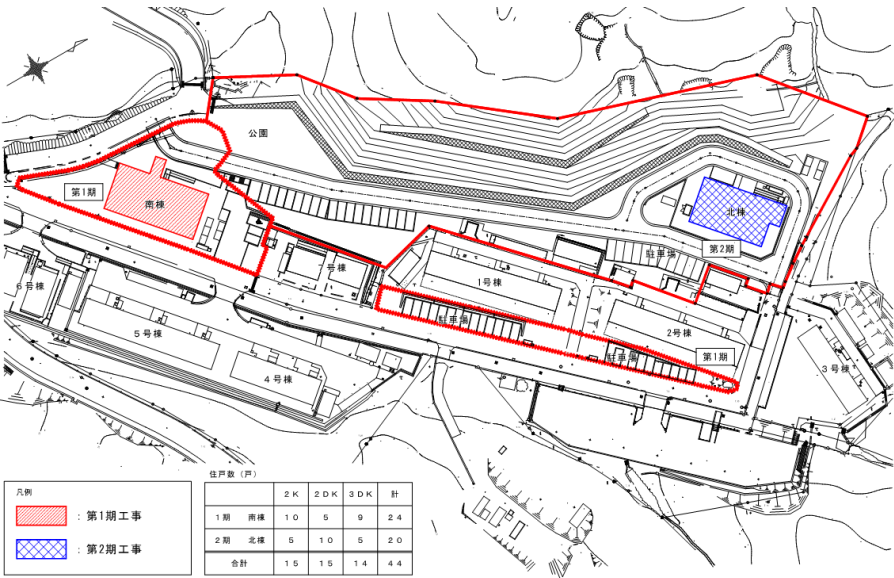
小笠原清瀬第2アパート(父島)の概要

■構造規模

鉄筋コンクリート造 5階建て 2棟44戸（第1期:南棟 24戸、第2期:北棟 20戸）

■配置計画図と現況写真

<配置計画図>



<現況写真>



■整備スケジュール

<第1期:南棟>

- ・造成工事:令和6年度完了済み
- ・建築工事:令和9年1月竣工予定
- ・入居開始:令和9年度初め予定

<第2期:北棟>

- ・造成工事:令和10年度着手予定

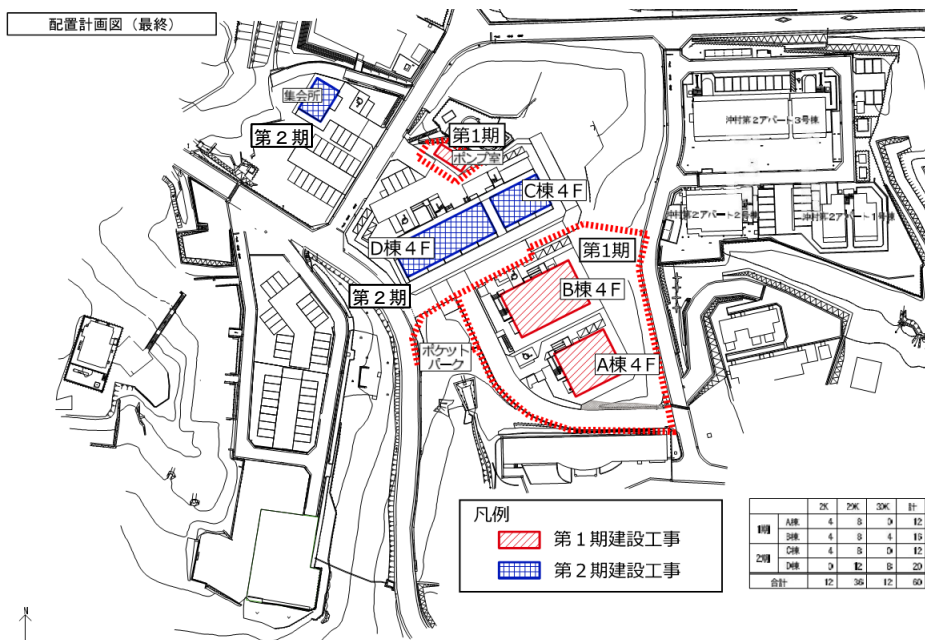
(仮称)沖村第3アパート(母島)の概要

■構造規模

鉄筋コンクリート造 4階建て 4棟60戸（第1期:A棟12戸、B棟16戸 第2期:C棟12戸、D棟20戸）

■配置計画図と現況写真

<配置計画図>



<現況写真>



■整備スケジュール(第1期:A棟、B棟)

- ・造成工事:令和7年度完了済み
- ・建築工事:令和8年度着手予定、令和10年度竣工予定

小笠原村における住宅供給の課題(R7年度調査結果)①

- R6年度調査において、住宅供給における課題として、
(1)建設業の担い手確保、(2)民間住宅の課題、(3)建設工事における小笠原村特有の課題を把握
- R7年度調査においては上記課題のうち、(1)建設業の担い手確保について、小笠原村内外の建設事業者や関係機関など10団体に対するヒアリング調査を実施。

(R6年度調査)

■住宅供給における課題

(1)建設業の担い手確保

- ①様々な土木工事や建築工事があり、事業者の確保が困難になっている。
- ②島内の建設業者の人員不足や高齢化。
- ③作業員の宿泊所の確保が難しい。(特に観光シーズン)

(R7年度調査)

①事業者確保、②建設事業者の人員不足・高齢化

- ✓一定規模の工事案件がないと、採算性・不確実性の観点で内地の建設業者の参入は難しい。
- ✓今後10～15年先も公共事業があり、建設事業者は民間住宅を受注する余裕がない。
- ✓工種間の連続性、交通費のコスト縮減を目的に、複数の専門業種の技能を持つ多能工の人材が求められている。
- ✓業務外の生活・娯楽面も含めて職人の滞在環境の質を上げる取組、島での暮らしの魅力の発信が重要。

③作業員の宿泊施設の確保

- ✓島内に空き家はなく、既存ストックでは住居・滞在施設の確保は困難。
- ✓島内建設業者は社員寮を改修・新設予定だが、中長期的にも公共工事関係者で埋まる見込み。
- ✓島内賃貸物件として、法人向けにシェアハウスが新たにオープン予定。

小笠原村における住宅供給の課題(R7年度調査結果)②

○民間住宅供給を円滑化させるには、官民連携、島内連携、島外連携が重要となる。取組の推進のために、以下のようなステークホルダーの役割や連携促進策が考えられる。

島内連携

ステークホルダー	想定される役割
島内建設事業者	滞在施設確保 地元で働く職人の雇用 物資の海上輸送、島内輸送 重機・資材等の調達支援
賃貸事業者	専用滞在施設の管理
宿泊施設事業者	宿泊サービスの提供
観光事業者	短時間での観光プラン提供
島民有志 等	島民との交流会の企画・参加
行政・公共公益団体・ 建設業者の共同出資体 等	人材採用の支援 専用滞在施設の確保・運用 仕事来訪者の受け入れの質向上

島外連携

ステークホルダー	想定される役割
島外建設事業者	現場監督や専門人材の手配 資材の製造、内地輸送
島外人材紹介事業者	全国転勤可の人材斡旋 WEBプラットフォームの提供
島外建設人材教育機関	人材育成の受け入れ

連携促進策

下記の事項は現状、体制や仕組みが十分に整っていないため、取組の強化が必要

- 行政、移住定住アドバイザー、人材会社等と連携した島内事業者の建設人材確保のサポート
- 内地から進出する事業者に必要な情報を提供等
- 建設業者の専用滞在施設の確保
- 職人等の生活や娯楽面でのサポートなど

➡ 調査結果を東京都、小笠原村に提供

小笠原村における住宅供給に向けた取組

- 今年度、物価高を踏まえた住宅供給の課題整理等のため、国が調査を実施予定。
- 小笠原村では、令和8年3月に「第3期小笠原村 人口ビジョン・総合戦略」を策定し、人口の将来展望と今後重点的に取り組む施策を整理。
- これらを踏まえ、小笠原村では今後、住宅方針を策定予定。

供給の把握

- 住宅供給の課題整理【継続実施中】(国)
 - ・令和8年度調査では、島内建築資材の価格や建築コストの分析、住宅の老朽化の現状整理、他地域での先進事例及び優良事例を調査予定。
- 住宅用地確保のための土地利用計画見直し【継続実施中】(東京都・小笠原村)
 - ・土地利用の現状を踏まえ、集落と農業の地域区分の見直しを検討。

需要の把握

- 直近の人口動態を踏まえた「第3期小笠原村 人口ビジョン・総合戦略」の策定(令和8年3月)
 - ＜概要＞
 - ・特にファミリー世帯の転出が近年増加傾向にあることを踏まえ、多様な居住ニーズに対応することで定住人口の増加を図るため、一戸建て用分譲地(母島静沢地区、父島小曲地区)の整備を進めることとしている。

小笠原村の住宅方針の策定